



Potenzialanalyse für die Stadt Meppen

AUFTRAGGEBER: Stadt Meppen

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Katharina Staiger

PROJEKTBEARBEITUNG: Dipl.-Geogr. Tanja Nagelsmeier

Köln, den 07.10.2021

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Titelbild: GMA eigenes Foto



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Niederlassung Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl, Oliver Matzek

Tel 0221 – 989438-0 / Fax 0221 – 989438-19
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Juli 2021 beauftragte die Stadt Meppen die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Potenziale für Betriebe im periodischen Bedarf zu ermitteln und entsprechend Empfehlungen für verschiedene Standorte abzuleiten. Dies ist erforderlich, da aktuell Erweiterungen in Bestandsobjekten, aber auch Neuansiedlungen, wie z. B. Rossmann Drogeriemarkt, Biosupermarkt an verschiedenen Standorten vorgesehen sind.

Der GMA standen für die Erstellung der Untersuchung Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Landesamtes für Statistik Niedersachsen, der Stadt Meppen, MB-Research Nürnberg sowie GMA-interne Unterlagen zur Verfügung.

Die Untersuchung dient der Vorbereitung für kommunalpolitische und bauleitplanerische Entscheidungen der Stadt Meppen. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert, der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität von sekundärstatistischen Daten, u. a. Landesamt für Statistik, MB Research, kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, den 07.10.2021
KST/TN-aw

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
d. h.	das heißt
ehem.	ehemals
f. / ff.	folgende Seite / folgende Seiten
ggf.	gegebenenfalls
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i. S. v.	im Sinne von
LEP	Landesentwicklungsplan
mind.	mindestens
niL	nicht integrierte Lagen
NRW	Nordrhein-Westfalen
NuG	Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
p. a.	per anno
S.	Seite
SB-Warenhaus	Selbstbedienungs-Warenhaus
sog.	so genannte
u. a.	unter anderem,
u. ä.	und ähnliches
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
VK	Verkaufsfläche
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil
ZVB	zentraler Versorgungsbereich

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Aufgabenstellung und Methodik	6
2. Angebotsstrukturen und Entwicklungen der Nahversorgung	6
2.1 Lebensmitteleinzelhandel	6
2.2 Einzelhandel mit Drogeriewaren	8
2.3 Entwicklung des Onlinehandels	9
3. Ausgangssituation	9
3.1 Siedlungsstruktur	9
3.2 Zentrale Versorgungsbereiche	10
3.3 Kaufkraftvolumen im periodischen Bedarf	12
4. Potenziale im periodischen Bedarf	12
4.1 Betriebstypenbezogene Ergänzungen	12
4.2 Standortbezogene Ergänzungen	14
Verzeichnisse	15

1. Aufgabenstellung und Methodik

In Meppen besteht seitens unterschiedlicher Betreiber und Investoren das Interesse, bestehende Betriebe mit periodischem Kernsortiment zu erweitern bzw. weitere Betriebe anzusiedeln. Aufgrund der unterschiedlichen Standorte und Betriebstypen sollen die Potenziale für Standorte, insbesondere in den drei Nahversorgungszentren, aufgezeigt werden. Mit Blick auf die Siedlungsstruktur sollen auch Möglichkeiten zur Verbesserung der Versorgung in den Ortsteilen überprüft werden.

Der Schwerpunkt liegt auf Betrieben mit periodischem Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel, Schnittblumen, Tiernahrung, Zeitungen / Zeitschriften). Diese Betriebe übernehmen je nach Lage und Größe eine quartiersnahe oder eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion.

Um die Potenziale ermitteln zu können, erfolgte eine intensive Vor-Ort-Besichtigung der unterschiedlichen Standorte sowie eine Überprüfung der Betriebe mit periodischem Kernsortiment in Meppen.

2. Angebotsstrukturen und Entwicklungen der Nahversorgung

2.1 Lebensmitteleinzelhandel

Zu den prägenden Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel, welche bundesweit zwischenzeitlich fast nur noch in großflächigen Einheiten (ab 800 m² Verkaufsfläche) entwickelt werden, gehören Lebensmitteldiscounter und Supermärkte. Bei **Lebensmitteldiscountern** handelt es sich um ein Vertriebskonzept mit konsequenter Niedrigpreispolitik. Diese verfügen über einen Marktanteil im Lebensmittelsektor von ca. 44 %¹, wobei bundesweit 15.909 Filialen vorhanden sind. In den vergangenen Jahren flachte sich deren Expansion deutlich ab, z. T. wurden auch Filialen aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten geschlossen. Im Vordergrund steht mittlerweile die Optimierung vorhandener Filialen.

Die Zahl der **Supermärkte** (Verkaufsfläche ab 800 bis 2.500 m²) stieg in den letzten Jahren von 10.870 (2015) auf 11.018 (2020). Auch die großen Supermärkte (Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m²) erhöhte sich von 1.098 (2015) auf 1.209 (2020) bundesweit. Die Verkaufsfläche der Supermärkte erreichte 2020 den Höchststand der vergangenen fünf Jahre. So lag deren Verkaufsfläche zum Ende des Jahres bei 15,44 Millionen m². Zu den umsatzstärksten Unternehmen gehören Edeka, Rewe und Kaufland.

Kleinere Lebensmittelgeschäfte verzeichneten hingegen einen hohen Bedeutungsverlust. So verringerte sich deren Anzahl von über 8.900 (2015) auf etwa 8.450 Geschäfte (2020)².

Supermärkte und Lebensmitteldiscounter unterscheiden sich insbesondere in Bezug auf die Anzahl der im festen Sortiment geführten Artikel. In einem Lebensmitteldiscounter werden ohne wöchentliche Aktionswaren zwischen 1.200 Artikel (Aldi Nord) und 4.000 Artikel (Netto Marken-Discount) angeboten. Ein Supermarkt führt auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² bereits über 15.000 Artikel und auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.800 m² über 30.000 Artikel.

¹ Quelle: EHI, handelsdaten aktuell, 2020.

² dito.

Der Angebots- und Umsatzschwerpunkt entfällt sowohl bei Discountern als auch bei Supermärkten auf den periodischen Bedarf, wenngleich mit unterschiedlichen Anteilen. Bei Discountern liegt dieser Anteil bei ca. 85 %, bei kleineren Supermärkten bei ca. 95 % und bei großen Supermärkten bei etwa 75 %.

Neben der Discountorientierung geht bei einem Teil der Verbraucher der Trend immer mehr in Richtung gesunde Ernährung, regionale Produkte, faire (Erzeuger-) Preise und Geschmack. Für diese Schlagworte stehen Produkte aus der ökologischen Landwirtschaft, welche bei den Verbrauchern unter dem Begriff „Bio-Lebensmittel“ subsumiert werden. Hinsichtlich des Sortiments werden Biowaren, regionale, internationale und fair gehandelte Produkte auch in Discountern und Supermärkten ausgebaut. Als eigenständiger Betriebstyp sind Bio-Märkte zunehmend im Einzelhandelsbesatz, gerade auch von mittelgroßen Städten, vertreten.

Zu den führenden Anbieter gehören **denn’s Biomarkt und Alnatura**, welche als Vollsortimenter für den täglichen Bedarf konzipiert sind. Das Sortiment umfasst ca. 6.000 Bio- und Naturprodukte als Eigen- und Handelsmarken, darunter auch regional erzeugte Lebensmittel, Bio-Backwaren, Naturkosmetik, Drogeriewaren und Naturbekleidung. denn’s Biomarkt betreibt in Deutschland ca. 260 Filialen und ist damit Marktführer. Denn’s Biomarkt ist eine Tochter der Firma Dennree, welche als Großhändler außerdem mehr als 1.400 Fachhandelsgeschäfte sowie Franchisenehmer beliefert. In den modernen denn’s-Filialen sind standardmäßig eine Bäckertheke, eine Käsetheke und ein Bio-Bistro mit Sitzecke integriert.³ Üblicherweise werden Filialen mit ca. 400 – 800 m² Verkaufsfläche betrieben.⁴

Neben diesen bundesweit agierenden Biosupermärkten gibt es lokal vertretene Biosupermärkte, wie z. B. Kornblume in innerstädtischer Lage in Lingen. Dieser Markt wird auf einer Verkaufsfläche von ca. 700 m² betrieben, wobei neben Bio-Lebensmitteln auch Naturkosmetik mit zum Sortiment gehört.

Die umsatzstärksten Betreiber im Lebensmittelhandel und im Drogeriehandel optimieren und modernisieren ihr **Standortnetz** konsequent, d. h. Neubau (i. d. R. mit Green building-Standard, z. B. Photovoltaik auf dem Dach, extensive Dachbegrünung) und Erweiterung der Verkaufsfläche. In Abhängigkeit vom Betriebstyp und Betreiber werden unterschiedliche Größen als zukunftsfähig angesehen.

Tabelle 1: Verkaufsflächengrößen unterschiedlicher Betriebstypen

mögliche / typische Angebotselemente	Einwohnerzahl im Einzugsgebiet	Verkaufsfläche in m ² (ca.-Werte)
Großer Supermarkt (z. B. Famila, E-Center, Rewe Center)	15.000	ab 2.500
Supermarkt (z. B. Rewe, Edeka, Combi, K+K)	6.000	1.800
Netto Marken-Discount	4.000	800 – 1.200
Penny	4.000	800 – 1.200
Lidl	5.000 – 6.000	1.300 – 1.500
Aldi-Nord	5.000 – 6.000	1.200 – 1.400

GMA-Standortforschung 2020

³ Quelle: Unternehmensangaben von denn’s Biomarkt, entnommen aus <https://www.denns-biomarkt.de>.

⁴ Quelle: Hahn Immobilien-Beteiligungs AG: Retail Real Estate Report Germany 2017 / 2018, S. 40, Stand 2016; GMA-Berechnungen.

Die Erweiterungen werden sowohl in Supermärkten als auch in Discountern angestrebt, um

- // interne Prozesse, wie Warenlogistik, Auffüllen der Regale zu optimieren
- // Waren übersichtlicher und ansprechender zu präsentieren
- // ein bequemes Einkaufen, u. a. für gehandicapte Kunden durch niedrigere Regale, breitere Gänge, mehr Querungen, kürzere Laufwege zu ermöglichen
- // mehr und größere Abstandsflächen für Kunden, u. a. in der Kassenzone, anzubieten
- // größere Eingangskoffer für einen ungehinderten Kundenlauf und einer bequemen Abgabe von Pfandflaschen zu ermöglichen.

Während bei Aldi-Nord und Lidl bereits viele der Filialen auf ein zukunftsfähiges Format erweitert wurden, zeigen sich bei Supermärkten in Abhängigkeit vom Betreiber deutliche Unterschiede. So sind z. B. bei den auch in Meppen vorhandenen K+K Supermärkten oftmals noch kleine Einheiten mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche, vorhanden, welche deutlich modernisierungsbedürftig sind. Auch bei Rewe werden sukzessive die kleineren Einheiten erweitert und zukunftsfähig aufgestellt.

Aufgrund raumordnerischer Vorgaben, insbesondere das Integrationsgebot für Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment, werden Standorte in städtebaulich integrierten Lagen überprüft, um so ggf. Verlagerungen aus Gewerbegebietsstandorten in zentrale Lagen zu ermöglichen. Sämtliche Lebensmittelmärkte, aber auch Drogeriemärkte, führen ein periodisches Kernsortiment, d. h. zentrenrelevant, und sind deshalb nur in städtebaulich integrierten Lagen im Sinne der Landes-Raumordnung zulässig. Eine Ansiedlung an städtebaulich nicht integrierten Standorten ist nur in wenigen Fällen möglich, wobei hier etliche Voraussetzungen eingehalten werden müssen (sog. Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot). Dies setzt voraus, dass innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen, d. h. in zentralen Versorgungsbereichen, keine Flächen zur Ansiedlung von Lebensmittelmärkten gegeben sind und dass die Erweiterung oder Ansiedlung erforderlich ist, um ein Versorgungsdefizit abzuwenden.

2.2 Einzelhandel mit Drogeriewaren

Zu einer umfassenden und qualitativ guten Versorgungsstruktur im periodischen Bedarf gehören Drogeriemärkte. Diese werden wie folgt definiert:

„Drogeriemarkt:

Ein Drogeriemarkt ist ein mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Selbstbedienung, der ein sowohl breites wie tiefes Sortiment an Kosmetik, Körperpflege- und Reinigungsmitteln anbietet. Zu den weiteren Sortimentsbausteinen gehören die frei verkäuflichen Arzneimittel, Reformwaren und Nahrungsmittel, v. a. aus dem Biobereich.“⁵

Von den größten Drogeriemarktbetreibern dm, Rossmann und Müller werden i. d. R. großflächige Einheiten entwickelt, wobei im Einzugsgebiet über 8.000 Einwohner für eine Rossmann-Filiale und über 20.000 Einwohner für Filialen von dm bzw. Müller benötigt werden.

⁵ Quelle: EHI, handelsdaten aktuell 2019, Seite 398.

Rossmann betreibt bundesweit 2.233 Filialen⁶ auf einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von knapp 600 m²; der Umsatz lag bei ca. 6,8 Mrd. €. Das Karlsruher Handelsunternehmen **dm** ist mit fast 2.000 Filialen und einem Umsatz von ca. 8,37 Mrd. €⁷ im Jahr 2018 / 2019 Deutschlands größter Drogeriefachanbieter. Im Durchschnitt sind dm-Filialen 623 m² groß. **Müller Drogeriemärkte** werden derzeit in 878 Filialen betrieben, wovon der überwiegende Teil (573) auf Deutschland entfiel. Die Größe der Filialen reicht von ca. 400 m² bis über 4.500 m² Verkaufsfläche. Insgesamt werden nach Angaben des Unternehmens ca. 190.000 Artikel geführt. Fast ausschließlich in Hamburg und Schleswig-Holstein ist **Budnikowsky** mit ca. 180 Filialen und einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 520 m² vertreten; der Umsatz lag bei ca. 0,5 Mrd. €.⁸

Sämtliche Betreiber bevorzugen frequenzstarke Standorte, wie z. B. 1a-Innenstadtlagen, Fachmarktlagen in Verbindung mit Lebensmittelmärkten.

2.3 Entwicklung des Onlinehandels

Bezogen auf alle Branchen stieg der Umsatz des Online-Einzelhandels von 20,2 Mrd. € in 2010 auf ca. 71,5 Mrd. € in 2020 an. Im stationären Einzelhandel erhöhte sich der Umsatz von 407 Mrd. € (2010) auf ca. 505,9 Mrd. € (2020).

Bei **Lebensmitteln und Delikatessen** erhöhte sich der Onlineanteil nur geringfügig (2015: 0,6 %, 2019: 1,1 %). Spezialanbieter für logistikaffine und wenig preissensible Produkte (z. B. Wein, Spirituosen) konnten ihren online-Umsatz hingegen erhöhen. So stieg deren Umsatz bei Weinen und Sekt von 4,1 % (2015) auf 6,8 % (2019)⁹.

Bei Artikeln der **Körperpflege und Kosmetik** entwickelte sich der Onlineanteil ebenfalls dynamisch und liegt bereits aktuell bei ca. 13 % (7,5 % in 2015). Bei **Drogeriewaren** (Hygieneartikel, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel) hat der Online-Vertrieb hingegen nur einen Anteil von 1,7 % auf einem geringen Niveau

Auch Artikel des **Heimtierbedarfs** (Tiernahrung / Zubehör) werden verstärkt online nachgefragt, dieser Anteil erhöhte sich von ca. 12 % (2015) auf ca. 21 % (2020).¹⁰

3. Ausgangssituation

3.1 Siedlungsstruktur

Nach wie vor ist für Meppen ein Einwohnerwachstum bezeichnend; die Wachstumsrate lag, auf dem Niveau des Landes jedoch unter dem Niveau des Landkreises Emsland.

⁶ Eigene Berechnungen, basierend auf Bulwiengesa, Trade dimensions in Hahn Retail Real Estate Report Germany 2020 / 2021.

⁷ Quelle: dm Presseinformationen zum Geschäftsjahr 2018 / 2019.

⁸ Eigene Berechnungen, basierend auf Bulwiengesa, Trade dimensions in Hahn Retail Real Estate Report Germany 2020 / 2021.

⁹ Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, Handel digital, Online-Monitor 2020.

¹⁰ dito.

Tabelle 2: Einwohnerveränderung von Meppen im Vergleich

Daten	Einwohner		Veränderung 2017 / 2021	
	30.06.2017	30.06.2021	abs.	in %
Meppen	35.250	35.516	266	0,8
LK Emsland	323.025	330.545	7.520	2,3
Niedersachsen	7.962.523	8.015.257	52.734	0,7

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, GMA-Darstellung

Nach der Einwohnerstatistik leben ca. 36.200 Einwohner in Meppen, davon über 70 % der Einwohner (= ca. 26.550) in der Altstadt, Neustadt, Esterfeld, Kuhweide, Nödike, sowie Schleusengruppe, Helter Damm, Helte, Feldkamp. In den Ortsteilen leben ca. 9.700 Einwohner, davon jeweils zwischen ca. 1.200 und 1.800 Einwohner in Groß Fullen, Versen, Bokeloh und Rühle sowie jeweils zwischen ca. 150 und 800 Einwohner in den weiteren Ortsteilen.

In den nächsten Jahren ist mit einer stabilen Einwohnerzahl bzw. einem leichten Zuwachs zu rechnen, zumal kleinere Wohngebiete erschlossen werden, wie z.B. im Stadtteil Kuhweide (Bebauungsplan 80 „Kuhweide an der Dalumer Straße“, ca. 60 Grundstücke) und Nachverdichtungen, auch in den Ortsteilen, erfolgen.

3.2 Zentrale Versorgungsbereiche

Im Rahmen des **Einzelhandelskonzept 2017** wurden vier zentrale Versorgungsbereiche festgelegt:

- /// Hauptzentrum Innenstadt
- /// Nahversorgungszentren Marienstraße / Am Schullendamm in Esterfeld
- /// Nahversorgungszentrum Fürstenbergstraße, Kuhweide
- /// Nahversorgungszentrum Haselünner Straße in der Neustadt / Vormeppen.

Diese zentralen Versorgungsbereiche haben nach wie vor Bestand, zumal sich hinsichtlich des Einzelhandelsbesatzes und der weiteren ergänzende Nutzungen aus Gastronomie, Dienstleistern, medizinischen Praxen etc. kaum etwas änderte.

Aktuell sind **Erweiterungen in Bestandsobjekten bzw. Neuansiedlungen** in den Nahversorgungszentren Marienstraße / Schullendamm sowie Fürstenbergstraße geplant:

- /// Nahversorgungszentrum Marienstraße / Schullendamm: Erweiterung der Aldi-Filiale auf ca. 1.270 m² Verkaufsfläche, welche von der Grabbestraße verlagert wird. Die Einheit in der Grabbestraße soll nicht mehr durch Einzelhandel belegt werden.¹¹
- /// Erweiterung des benachbarten K+K Supermarktes auf ca. 1.500 m² Verkaufsfläche.
- /// Nahversorgungszentrum Fürstenbergstraße: Erweiterung von Lidl auf ca. 1.400 m² Verkaufsfläche, Ansiedlung von Rossmann (ca. 700 m² Verkaufsfläche), Biomarkt (ca. 400 m² Verkaufsfläche), Bäckerei und Apotheke. Bei Lidl würde es sich um die Verlagerung vom gegenüberliegenden Standort handeln. Für die dann freiwerdende Fläche im Bestandsobjekt von Lidl steht die Nachfolgenutzung noch nicht fest.

¹¹ Für die Aldi-Erweiterung wurde eine Auswirkungsanalyse bereits erarbeitet.

- Der Eigentümer des Bestandsobjektes Dänisches Bettenlager (Lingener Straße) hat Erweiterungsbedarf auf ein großflächiges Format angemeldet, wobei dies am jetzigen Standort nicht möglich ist. Es handelt sich um ein § 34er-Gebiet, ein großflächiger Fachmarkt ist im Umfeld nicht vorhanden. Unter Umständen könnte das Dänische Bettenlager an den jetzigen Standort von Lidl verlagert werden bzw. als weitere Option für die Nachnutzung von Hagebau angedacht werden.

Außerhalb der Nahversorgungszentren liegen am Helter Damm im Osten des Stadtgebiets und in Esterfeld weitere Planungen vor:

- Helter Damm:** Ansiedlung eines Edeka Supermarktes mit knapp ca. 800 m² Verkaufsfläche
- Esterfeld:** Erweiterung des Edeka Supermarktes auf ca. 1.550 m² Verkaufsfläche (zzgl. Konzessionäre) am jetzigen Standort. Die Stellungnahme für das nicht raumbedeutsame Vorhaben wurde erarbeitet und fällt positiv aus.

Da in den Nahversorgungszentren etliche großflächige Einzelhandelsbetriebe ansässig sind, übernehmen diese nicht nur eine quartiersnahe Versorgungsfunktion, sondern auch für Bürger aus den Ortsteilen. Entsprechend der Lage / Entfernungen können die einzelnen Ortsteile den Nahversorgungszentren zugeordnet werden.

Die nordwestlich gelegenen **Ortsteile Versen, Groß Fullen und Klein Fullen** mit zusammen ca. 3.370 Einwohner weisen keine eigenständige Versorgungsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel auf. Verbraucher aus diesen Ortsteilen sind primär auf Betriebe in Esterfeld, so insbesondere in der Versener Straße (Lidl-Filiale) bzw. im Nahversorgungszentrum Marienstraße / Schullendamm ausgerichtet. **Rühle** (1.280 Einwohner) ist lagebedingt ebenfalls dem Nahversorgungszentrum in Esterfeld zuzuordnen.

Der Ortsteil **Schwefingen** liegt in Nähe des Gewerbegebiet Nödike (Marktkauf) bzw. in Nähe des Nahversorgungszentrums **Fürstenbergstraße**.

Der auf der östlichen Seite der B 70 gelegene Ortsteil **Teglingen** grenzt zwar direkt an Helte bzw. an die Schleusengruppe an, wenngleich schwerpunktmäßig im Gewerbegebiet Nödike bei Marktkauf bzw. im Nahversorgungszentrum Fürstenberg eingekauft wird.

Die im Norden (**Borken, Hemsen, Hüntel**) und im Osten (**Apeldorn, Bokoloh**) liegen nahe der Versorgungsstrukturen in der Neustadt, so insbesondere Rewe (Lathener Straße). Der nächst gelegene Supermarkt in einem zentralen Versorgungsbereich stellt der K+K Markt in der Haselünner Straße dar, welcher allerdings einen erheblichen Erweiterung- und Modernisierungsbedarf aufweist und damit für Verbraucher aus diesen Ortsteilen eher eine geringe Versorgungsfunktion übernimmt

Somit lassen sich die Versorgungsräume **Altstadt, Kuhweide / Nödike, Neustadt / Vormeppen** sowie **Esterfeld** abgrenzen. Bezüglich der Altstadt ergeben sich aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung über die Lingener Straße Überschneidungen mit dem Versorgungsbereich Kuhweide / Nödike.

3.3 Kaufkraftvolumen im periodischen Bedarf

Das Kaufkraftvolumen wird für den stationären Einzelhandel im engeren Sinne berechnet. Die jährliche Pro-Kopf-Ausgabe lag im vergangenen Jahr in Deutschland bezogen auf den gesamten Einzelhandel bei ca. 6.210 €, davon entfielen ca. 3.112 € auf den periodischen Bedarf¹².

Neben den Pro-Kopf-Ausgaben ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. In Meppen lag im Jahr 2020 mit 101,1 ein leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau (Bundesdurchschnitt: = 100) vor.

Bezogen auf die 36.260 Einwohner ist ein Kaufkraftvolumen von ca. 114,0 Mio. € p. a im periodischen Bedarf vorhanden und verteilt sich auf die Versorgungsräumen wie folgt:

Tabelle 3: Einwohner und Kaufkraft im periodischen Bedarf nach Versorgungsräumen

Versorgungsräume	Einwohner 08 / 2021	Kaufkraft in Mio. €
Groß Fullen, Klein Fullen, Versen	3.371	10,6
Esterfeld, Rühle	11.402	35,8
Kuhweide, Nödike, Teglingen, Schwefingen	5.695	17,9
Altstadt	1.425	4,5
Schleusengruppe, Helte, Hasebrink, Feldkamp	3.870	12,2
Neustadt / Vormeppen	10.499	33,0
Summe	36.262	114,0

GMA-Berechnungen 2021

4. Potenziale im periodischen Bedarf

4.1 Betriebstypenbezogene Ergänzungen

In den 86 Betrieben mit periodischem Kernsortiment liegt eine Verkaufsfläche von ca. 29.300 m² vor, wovon auf die Innenstadt und die Nahversorgungszentren Marienstraße / Am Schullendamm, Fürstenbergstraße und Haselünner Straße ca. 51 % (ca. 15.100 m²) entfällt. Etwa 14.500 m² entfallen auf die sonstigen Standorte, wobei hier der Stadtteil Nödike mit dem großen Supermarkt Marktkauf die umfangreichste Verkaufsfläche aufweist.

Mit Blick auf die Betriebstypen ist die Relation der Betriebstypen in Bezug zur Einwohnerzahl wichtig. So ist die wirtschaftliche Tragfähigkeit für einen Supermarkt auf einem guten Niveau gewährleistet, wenn ca. 6.000 Einwohner auf einen Supermarkt entfallen. In Meppen sind mit Marktkauf, Kaufland, Rewe, Edeka, Combi und den beiden K+K Märkten sieben großflächige Supermärkte vorhanden. Bezogen auf die ca. 36.000 Einwohner ist dieser Betriebstyp stark vertreten ist, d.h. die Ansiedlung eines weiteren großflächigen Supermarktes ist nicht erforderlich. Potenziale leiten sich aus der Schließung räumlicher Versorgungslücken ab, wenngleich dies nicht eine großflächige Einheit voraussetzt.

¹² Bei Apotheken wird nur der Anteil der nicht verschreibungspflichtigen Medikamente berücksichtigt.

Der Referenzwert für Lebensmitteldiscounter liegt bei rd. 5.000 Einwohner / Discounter. Mit den Lebensmitteldiscountern Aldi (2 Filialen in Hasebrink und Esterfeld¹³) und Lidl (2 Filialen im Nahversorgungszentrum Fürstenbergstraße, in Esterfeld, Versener Straße) sind Discounter nicht stark vertreten, was mit dem hohen Besatz an Supermärkten und weiteren kleinen Betrieben zusammenhängt. Außerdem sind Lebensmitteldiscounter in allen benachbarten Grundzentren z. T. mit sehr modernen Formaten vertreten.

Von den Supermärkten wurde Combi in der Fürstenbergstraße bereits modernisiert. Der Edeka-Markt in Esterfeld wird im nächsten Jahr auf ein zukunftsfähiges Format erweitert, wobei dieser als quartiersnaher Versorger einzuordnen ist, d. h. im direkten Umfeld leben ausreichend viele Einwohner. Außerdem entstehen in diesem Bereich weitere Neubaugebiete am ehemaligen Waldstadion. Auch der K+K-Markt in der Marienstraße soll in Verbindung mit dem Neubau von Aldi modernisiert werden, wobei der Eingangsbereich auf die Seite von Aldi hin ausgerichtet werden soll. Somit wird ein moderner Verbundstandort entstehen.

Der Rewe-Markt in der Lathener Straße ist mit ca. 1.800 m² Verkaufsfläche zukunftsfähig aufgestellt. Einziger Supermarkt mit Modernisierungs- und Erweiterungsbedarf ist der K+K-Markt in der Haselünner Straße. Hierzu gibt es noch keine konkreten Vorschläge. Mit Ausnahme der Lidl-Filiale in der Fürstenbergstraße sind die weiteren Filialen zukunftsfähig aufgestellt, so dass sich kein Handlungsbedarf mehr abzeichnet.

Hingegen ist der Betriebstyp Biosupermarkt nicht vertreten, welcher für ein Mittelzentrum in der Größe von Meppen üblich ist. Zwar führen auch die Lebensmitteldiscounter und Supermärkte Bioprodukte, z. T. eigene Bioschienen, jedoch nicht in der Sortimentsbreite und -tiefe wie ein spezialisierter Biosupermarkt. Meppen bietet mit über 36.000 Einwohnern ein ausreichendes Kaufkraftvolumen für zwei Biosupermärkte, welche Einheiten zwischen ca. 400 m² bis 700 m² i.d.R. aufweisen. Zudem werden Biosupermärkte auch von Zuflüssen aus den Grundzentren im Umland profitieren, in welchen noch keine Biomärkte vorhanden sind, was aus der geringen Einwohnerzahl resultiert.

Da ein Biosupermarkt nicht nur eine quartiersnahe Versorgungsfunktion, sondern ein größeres Einzugsgebiet aufweist, werden als Standorte zentrale Versorgungsbereiche empfohlen. Da die Innenstadt das Hauptzentrum bildet, sollte hier ein Biosupermarkt, sofern geeignete Flächen gefunden werden können, angesiedelt werden. Unter den Nahversorgungszentren bietet sich mit Blick auf Kopplungs- und Verbundeinkäufe das Nahversorgungszentrum Fürstenbergstraße an.

Das Angebot in den weiteren periodischen Sortimenten wird wie folgt bewertet:

- /// Das Angebot bei **Drogeriewaren** verteilt sich auf die Fachabteilungen in den Supermärkten, Discountern, Sonderpostenmärkte sowie auf die in der Innenstadt gelegenen Drogeriemärkte Müller und dm. Für die Größe von Meppen wäre durchaus ein weiterer Drogeriemarkt vertretbar, dies bezieht sich auf Rossmann. Dieser Drogeriemarkt ist bereits in fast allen umliegenden Grundzentren ansässig.
- /// Der Besatz bei **Apotheken** ist mit 11 Apotheken ausgeprägt, wovon 5 Apotheken in den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt, Marienstraße / Am Schullendamm

¹³ In dieser Analyse wird die raumordnerisch verträglich eingeordnete Größe der Aldi-Filiale mit ca. 1.270 m² im Nahversorgungszentrum Marienstraße / Schullendamm berücksichtigt. Auch das Vorhaben Edeka mit den Konzessionären wurde mit der geplanten Verkaufsfläche von zusammen 1.860 m² berücksichtigt. Lidl in der Fürstenbergstraße wurde mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² berechnet.

und Haselünner Straße lokalisiert sind. Unter den Nahversorgungszentren fehlt eine Apotheke in der Fürstenbergstraße.

- Das Angebot bei **Tiernahrung** verteilt sich auf sämtliche Lebensmittelbetriebe sowie den Fachmarkt für Tiernahrung / Zubehör Fressnapf (ca. 400 m² Verkaufsfläche) im Nahversorgungszentrum Fürstenbergstraße.

4.2 Standortbezogene Ergänzungen

Der geplante kleine Supermarkt (knapp 800 m² Verkaufsfläche) am Helter Damm passt zu dem dortigen Kaufkraftvolumen von ca. 12,2 Mio. € p. a. Für diesen Supermarkt wird in etwa eine Umsatz von ca. 2,5 – 3,0 Mio. € benötigt, welcher überwiegend aus dem Stadtteil Schleusen- gruppe/ Helter Damm / Hasebrink / Feldkamp kommen wird. Mit diesem kleinen Supermarkt wird die räumliche Versorgungslücke geschlossen.

Für die Ortsteile **Groß Fullen**, **Klein Fullen** und **Versen** ist bei einem Kaufkraftvolumen von ca. 10,6 Mio. € ebenfalls ein ausreichendes Volumen für die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines kleinen Supermarktes vorhanden. Jeweils für sich genommen, liegt kein ausreichendes Kaufkraftvolumen vor (Groß Fullen: ca. 4,0 Mio. €, Klein Fullen: ca. 1,1 Mio. €, Versen: ca. 5,6 Mio. €). Für einen kleinen Supermarkt mit ca. 700 – 800 m² Verkaufsfläche wäre ein Umsatz von ca. 2,5 – 3,0 Mio. € notwendig, d. h. dieser Umsatz könnte mit Verbrauchern aus diesen drei Ortsteilen erzielt werden. Zudem wären auch Umsatzzuflüsse durch Pendler, je nach Standortlage, zu erwarten. Allerdings müsste ein Standort gefunden werden, welcher aus allen Ortsteilen gut erreichbar wäre. Eine weitere Voraussetzung ist, dass der Markt unterhalb der Großflächigkeit bleibt, da keiner der drei Ortsteile als sog. Standort für herausgehobene Nahversorgung nach der Landes Raumordnung eingestuft werden kann.

Für die übrigen außenliegenden Ortsteile leitet sich kein ausreichendes Kaufkraftvolumen zur Ansiedlung eines kleinen Supermarktes ab, was mit der weiten Entfernung zwischen den einzelnen Ortsteilen zusammenhängt. Einschränkend kommt die geringe Einwohnerzahl, wie z. B. in Holthausen (149 Einwohner) oder Hüntel (288 Einwohner) hinzu.

Die umfangreichsten Änderungen werden in den Nahversorgungszentren Marienstraße / Am Schullendamm bzw. in der Fürstenbergstraße angestrebt. Mit der Erweiterung des K+K Supermarktes und der verlagerten Einheit von Aldi wird dieses Nahversorgungszentrum gestärkt, wobei sowohl Aldi als auch K+K mit der angestrebten Verkaufsfläche zukunftsfähig aufgestellt sind. Potenziale für weitere Ansiedlungen, wie z. B. eines Biosupermarktes oder eines Drogeriemarktes, sind nicht vorhanden. Dies hängt auch mit dem Standort des Edeka-Marktes zusammen, welcher bereits auch eine quartiersnahe Versorgungsfunktion übernimmt.

Bei den Vorhaben im Nahversorgungszentrum Fürstenbergstraße ist die Erweiterung der Lidl-Filiale auf ein marktgängiges Format positiv zu sehen. Auch die Betriebstypen Drogeriemarkt und Biosupermarkt runden das dortige Angebot ab. Bei der Apotheke wäre angesichts des dichten Besatzes eine Verlagerung anstelle einer Neuansiedlung zu empfehlen. Weitere Potenziale liegen nicht mehr vor, da mit der Erweiterung von Lidl moderne Einheiten vorhanden sind.

Verzeichnisse

Seite

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verkaufsflächengrößen unterschiedlicher Betriebstypen	7
Tabelle 2:	Einwohnerveränderung von Meppen im Vergleich	10
Tabelle 3:	Einwohner und Kaufkraft im periodischen Bedarf nach Versorgungsräumen	12